

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 825/2025/DS-PT

Ngày: 29/7/2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Anh Minh

Các Thẩm phán:

1. Bà Huỳnh Thị Như Hà

2. Bà Mai Thị Mỹ Tiên

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Vũ Mai Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 556/2025/DS-PT ngày 16/6/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3192/2025/QĐ-PT ngày 24/6/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16266/2025/QĐ-PT ngày 10/7/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Tuyết T, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số B, No F, Lô N, Đô thị V, phường V, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Bà Bùi Thanh T2; Địa chỉ: 5 L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền ngày 12/11/2024), (Bà T2 có đơn xin vắng mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH B (tên cũ Công ty TNHH T3); Trụ sở: A B, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Văn Đ, sinh năm 1957; Địa chỉ: 2 đường C, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Là người đại diện theo pháp luật, (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Đình T1, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số B, No F, Lô N, Đô thị V, phường V, Thành phố Hà Nội, (Có đơn xin vắng mặt).

2. Văn phòng C; Địa chỉ: D đường N, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Hồng H; Địa chỉ: D đường N, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh – Trưởng văn phòng (Có đơn xin vắng mặt).

3. Bà Bùi Thanh T2; Địa chỉ: 5 L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Bà T2 có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty TNHH B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của bà Bùi Thị Tuyết T đề ngày 15 tháng 11 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Bùi Thị Thanh T2 trình bày:

Căn nhà tại địa chỉ số A B, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Đình T1 và bà Bùi Thị Tuyết T theo Giấy chứng nhận số CO 738583, sổ vào sổ cấp GCN CS00508 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 24/7/2019.

Do không thường xuyên có mặt tại Thành phố Hồ Chí Minh nên tháng 01/2019, vợ chồng ông T1 và bà T đã ủy quyền cho bà Bùi Thanh T2 quản lý, sử dụng và định đoạt căn nhà này theo Hợp đồng ủy quyền số 000422 do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/01/2019.

Tháng 10/2019, bà T2 và Công ty TNHH T3 (Nay là Công ty TNHH B, sau đây gọi là Công ty B) ký kết Hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà nói trên, mục đích thuê là để Công ty B kinh doanh khách sạn theo quy định. Trong đó, thời hạn thuê là 10 (Mười) năm. Đồng thời, do yêu cầu của Công ty B, hai bên còn ký kết với nhau một Hợp đồng thuê nhà số D do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/10/2019.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê nhà, Công ty B đã có những hành vi vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo Hợp đồng đã ký giữa hai bên, cụ thể: Công ty B đã liên tục nợ tiền thuê nhà trong nhiều năm liền từ năm 2020 cho đến nay; tự ý thay đổi kết cấu căn nhà mà không thông báo, cũng như không nhận được bất kỳ sự chấp nhận nào của bên cho thuê; Công ty B đã không thực hiện việc khai báo tạm trú, tạm vắng cho nhóm người lạ mặt vào ở lại trong căn nhà đã thuê của ông T1 và bà T.

Bà T2 đã nhiều lần gửi văn bản cho Công ty B yêu cầu thanh toán khoản nợ tiền thuê nhà nhưng Công ty B vẫn cố tình trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng thuê nhà đã ký giữa hai bên vào tháng 10/2019 được thể hiện tại vi bằng số 225/2024/VB-TPL ngày 31/7/2024 do Văn Phòng T4, Thành phố Hồ Chí Minh lập.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

1. Buộc Công ty B phải trả số tiền thuê nhà còn nợ là 4.830.300.000 đồng.
2. Hủy hợp đồng thuê nhà số D do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 10/10/2019.
3. Buộc Công ty TNHH B di dời toàn bộ tài sản của công ty và bàn giao lại hiện trạng trống căn nhà cho bà Bùi Thị Tuyết T.

Ngày 12/02/2025, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà số D do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 10/10/2019.

Tại phiên tòa ngày 31/3/2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà số D do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 10/10/2019 vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký tháng 10/2019 giữa bà Bùi Thị Tuyết T, ông Nguyễn Đình T1 (bà Bùi Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền) và Công ty TNHH T3 (tên mới Công ty TNHH B).

Bị đơn mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ về thời gian cung cấp lời khai, tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng đều vắng mặt không có lý do và cũng không có bất cứ ý kiến gì về vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/Ông Nguyễn Đình T1 trình bày: Ông hoàn toàn thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Tuyết T.

2/Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng H trình bày: Ngày 10/10/2019, Văn phòng C đã tiếp nhận yêu cầu công chứng của bà Bùi Thanh T2 và Công ty T3, các bên đã cung cấp đầy đủ giấy tờ, tài liệu cần thiết. Qua kiểm tra hồ sơ công chứng, Văn phòng công chứng nhận thấy yêu cầu công chứng đáp ứng đủ điều kiện để thực hiện thủ tục công chứng. Công chứng viên đã tiến hành chứng nhận Hợp đồng thuê nhà số 004179 đúng theo quy định của pháp luật.

3/Bà Bùi Thanh T2 trình bày: Bà là người được bà Bùi Thị Tuyết T và ông Nguyễn Đình T1 ủy quyền ký kết hợp đồng thuê nhà với Công ty B. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ yêu tuyên bố hợp đồng thuê nhà số D do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 10/10/2019 vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký tháng 10/2019 giữa bà Bùi Thị Tuyết T, ông Nguyễn Đình T1 (bà Bùi Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền) và Công ty TNHH T3 (tên mới Công ty TNHH B).

Bị đơn vắng mặt mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đình T1, Văn phòng C có đơn xin vắng mặt.

Bà Bùi Thanh T2 trình bày: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên xử:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Thị Tuyết T về việc buộc Công ty TNHH B phải trả số tiền thuê nhà còn nợ là 4.830.300.000 (Bốn tỷ tám trăm ba mươi triệu ba trăm nghìn) đồng và buộc Công ty TNHH B di dời toàn bộ tài sản của công ty, bàn giao lại hiện trạng trống căn nhà cho bà Bùi Thị Tuyết T.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Bùi Thị Tuyết T:

- Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà số công chứng 004179, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 10/10/2019 giữa bà Bùi Thị Tuyết T, ông Nguyễn Đình T1 (bà Bùi Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền) và Công ty TNHH T3 (tên mới Công ty TNHH B) vô hiệu.

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà tháng 10/2019 giữa bà Bùi Thị Tuyết T, ông Nguyễn Đình T1 (bà Bùi Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền) và Công ty TNHH T3 (tên mới Công ty TNHH B).

3. Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả của Hợp đồng thuê nhà số công chứng 004179, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 10/10/2019 giữa bà Bùi Thị Tuyết T, ông Nguyễn Đình T1 (bà Bùi Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền) và Công ty TNHH T3 (tên mới Công ty TNHH B) vô hiệu và dành quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 03/6/2025, bị đơn Công ty B nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên hủy một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 168/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình về nội dung: "Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà tháng 10/2019 giữa bà Bùi Thị Tuyết T, ông Nguyễn Đình T1 (bà Bùi Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền) và Công ty TNHH T3 (tên mới Công ty TNHH B)".

Chấp nhận cho Công ty B được tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê nhà tháng 10/2019 giữa bà Bùi Thị Tuyết T, ông Nguyễn Đình T1 (bà Bùi Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền) và Công ty TNHH T3 (tên mới Công ty TNHH B" đến hết thời hạn thỏa thuận và ghi nhận trên Hợp đồng.

Buộc bà Bùi Thị Tuyết T, ông Nguyễn Đình T1 bồi thường thiệt hại do hậu quả của hành vi vi phạm việc thực hiện Hợp đồng của bên cho thuê gây ra cho Công ty B trong việc yêu cầu Công ty Đ1 ngừng cấp điện tại địa chỉ trụ sở Khách sạn T3 và liên tục có những hành động ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của Công ty B Đoàn Kết từ ngày 17 tháng 7 năm 2024 đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Vũ Văn Đ đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty TNHH B có thay đổi yêu cầu kháng cáo cụ thể:

1. Yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

2. Tuyên Hợp đồng thuê nhà tháng 10/2019 giữa bà Bùi Thị Tuyết T, ông Nguyễn Đình T1 (bà Bùi Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền) và Công ty TNHH T3 (tên mới Công ty TNHH B) vô hiệu.

3. Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà số công chứng 004179, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 10/10/2019 giữa bà Bùi Thị Tuyết T, ông Nguyễn Đình T1 (bà Bùi Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền) và Công ty TNHH T3 (tên mới Công ty TNHH B) có hiệu lực.

4. Buộc bà Bùi Thị Tuyết T, ông Nguyễn Đình T1 bồi thường thiệt hại do hậu quả của hành vi vi phạm việc thực hiện Hợp đồng của bên cho thuê gây ra cho Công ty B trong việc yêu cầu Công ty Đ1 ngừng cấp điện tại địa chỉ trụ sở Khách sạn T3 và liên tục có những hành động ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của Công ty B Đoàn Kết từ ngày 17 tháng 7 năm 2024 đến nay.

Ông Vũ Văn Đ trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì trong quá trình thuê nhà đất A B, Phường B, quận T, Công ty B không vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Công ty B thanh toán tiền thuê nhà cho

nguyên đơn đến tháng 4 năm 2024, sau đó Công ty B không thanh toán tiền thuê tiếp vì phía nguyên đơn có vi phạm yêu cầu Công ty Đ1 ngừng cấp điện tại nhà 101 B. Ngoài ra, Cấp sơ thẩm có vi phạm trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ, không đưa Công ty Điện lực và Văn phòng T4 vào tham gia tố tụng là không đúng tố tụng.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Bùi Thanh T2 xin xét xử vắng mặt, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4), Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn Công ty TNHH B (sau đây gọi tắt là Công ty B) nộp đơn kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đơn kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình T1, Văn phòng C có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà tháng 10/2019 giữa bà Bùi Thị Tuyết T, ông Nguyễn Đình T1 (bà Bùi

Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền) và Công ty TNHH T3 (tên mới Công ty TNHH B", nhận thấy:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 738583, số vào sổ cấp GCN CS00508 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 24/7/2019, người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số A B, Phường B, quận T là ông Nguyễn Đình T1 và bà Bùi Thị Tuyết T; Căn cứ Hợp đồng ủy quyền số 000422 do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/01/2019 bà Bùi Thanh T2 đã đại diện ông Nguyễn Đình T1 và bà Bùi Thị Tuyết T ký hợp đồng thuê nhà với Công ty B đề tháng 10/2019; Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ký tháng 10/2019 giữa bà Bùi Thị Tuyết T, ông Nguyễn Đình T1 (bà Bùi Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền) và Công ty TNHH T3 (tên mới Công ty TNHH B) thể hiện: Bà Bùi Thanh T2 đại diện ông Nguyễn Đình T1 và bà Bùi Thị Tuyết T ký hợp đồng thuê nhà với Công ty B đề tháng 10/2019, nội dung ông T1, bà T cho bị đơn thuê toàn bộ căn nhà số A B, Phường B, quận T; Mục đích thuê là để kinh doanh dịch vụ lưu trú và các hoạt động kinh doanh khác theo quy định của pháp luật; Thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 01/01/2020 đến hết ngày 01/01/2030; Giá thuê: Trong 04 năm đầu tiên (01/01/2020 - 01/01/2024): 210.000.000 đồng/tháng. Trong 03 năm tiếp theo (01/01/2024 đến 01/01/2027): 230.000.000 đồng/tháng. Trong 03 năm còn lại (01/01/2027 - 01/01/2030): 9.200\$/tháng.

Xét, Hợp đồng thuê nhà tháng 10/2019 ký giữa bà T2 và Công ty TNHH B về hình thức và nội dung đúng quy định pháp luật, nên hợp đồng có giá trị thi hành. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, cụ thể không thanh toán tiền thuê từ năm 2020 đến ngày xét xử sơ thẩm. Căn cứ bảng kê chi tiết do nguyên đơn lập và sao kê tài khoản thể hiện Công ty B đã chậm thanh toán tiền thuê nhà từ năm 2020 đến ngày xét xử sơ thẩm. Nguyên đơn đã gửi cho bị đơn các Thông báo như: Thông báo đề ngày 20/10/2021 và Thông báo (lần 2) đề ngày 28/10/2021 của bà T2 gửi cho Công ty B; Thông báo ngày 26/6/2023, Thông báo đòi nợ và chấm dứt hợp đồng ngày 09/7/2024 do bà T gửi Công ty B đều có nội dung yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà và thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà nhưng Công ty B không có bất kỳ ý kiến phản hồi nào.

Tại Vi bằng số 225/2024/VB-TPL ngày 31/7/2024 do Văn Phòng T4, Thành phố Hồ Chí Minh lập có ghi nhận việc bà Bùi Thanh T2 và bà Bùi Thị Tuyết T giao Thông báo về việc yêu cầu trả tiền thuê nhà và trả nhà đề ngày 31 tháng 7 năm 2024 cho ông Vũ Văn Đ là đại diện Công ty TNHH T3. Thông báo có nội dung: "1/ Yêu cầu quý Công ty chậm nhất đến ngày 05/08/2024 đưa nhóm người lạ hiện đang ở trong nhà phải ra khỏi nhà và bàn giao trả nhà cho

tôi”. Ngày 05/8/2024, Văn Phòng T4, Thành phố Hồ Chí Minh lập Vi bằng số 237/2024/VB-TPL ghi nhận việc bà Bùi Thanh T2 và bà Bùi Thị Tuyết T kiểm tra hiện trạng và liệt kê tài sản tại căn nhà số A B, Phường B, quận T.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2025 của Tòa án thể hiện: Tại địa chỉ A B, Phường B, quận T có treo biển hiệu Công ty TNHH B, tuy nhiên công ty không còn hoạt động, không thấy nhân viên công ty.

Căn cứ các chứng cứ trên thể hiện Công ty B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại mục 7.2.4 Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà tháng 10/2019, nguyên đơn đã có thông báo chấm dứt hợp đồng theo đúng quy định tại mục 6.1.5 Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà, do đó nguyên đơn yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký tháng 10/2019 giữa bà Bùi Thị Tuyết T, ông Nguyễn Đình T1 (bà Bùi Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền) và Công ty TNHH T3 (tên mới Công ty TNHH B) là có cơ sở để chấp nhận. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là đúng quy định.

[2.2] Về yêu cầu của nguyên đơn: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê nhà số D do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 10/10/2019 vô hiệu:

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà số công chứng 004179 do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/10/2019 ký giữa bà Bùi Thanh T2 (là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình T1 và bà Bùi Thị Tuyết T) với Công ty TNHH B, nội dung thể hiện: Ông T1, bà T cho bị đơn Công ty B thuê toàn bộ căn nhà số A B, Phường B, quận T; Mục đích thuê là để kinh doanh dịch vụ lưu trú và các hoạt động kinh doanh khác theo quy định của pháp luật; Thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 01/01/2020 đến hết ngày 01/01/2030; Giá thuê: 50.000.000 đồng/tháng.

Như vậy cùng căn nhà A B, Phường B, quận T, ông T1 và bà T (Có bà T2 đại diện) và Công ty B ký 02 Hợp đồng thuê nhà; Căn cứ tại trang 7 của Hợp đồng thuê nhà tháng 10/2019 có chữ viết tay dưới phần ký tên và đóng dấu của bên thuê nhà Công ty B với nội dung: *“Do tính chất và công việc của bên B muốn có một hợp đồng công chứng thuê nhà thật hơn thực tế. Vì vậy bằng hợp đồng này tôi xin cam kết, đây là hợp đồng thuê nhà duy nhất có tính chất pháp lý đúng và đầy đủ mà tôi phải thực hiện. Nếu tôi làm sai, tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”*, nội dung này phù hợp với lời khai của nguyên đơn các bên ký Hợp đồng thuê nhà số công chứng 004179 do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/10/2019 là theo yêu cầu của Công ty B nhưng các bên thực hiện theo Hợp đồng thuê nhà tháng 10 năm 2019; Hợp đồng thuê nhà số C ngày 10/10/2019 với giá thuê thấp hơn nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước, do đó có cơ sở xác định Hợp đồng

thuê nhà số công chứng 004179 ngày 10/10/2019 là hợp đồng giả mạo nhằm che giấu hợp đồng thuê nhà tháng 10/2019 nên vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

Hợp đồng thuê nhà số công chứng 004179 do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/10/2019 ký giữa bà Bùi Thanh T2 (là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình T1 và bà Bùi Thị Tuyết T) với Công ty TNHH B vô hiệu không do lỗi của Văn phòng C.

[2.3] Xét lời khai của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng không vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, tuy nhiên bị đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn. Ngoài ra đối với yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại, Hội đồng xét xử không xét vì yêu cầu này không nằm trong phạm vi xét xử phúc thẩm vụ án này. Về ý kiến của bị đơn đề nghị đưa Công ty T4 và Văn phòng T4 vào tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận thấy trong vụ án này Công ty T4 không liên quan nên không cần thiết đưa vào tham gia tố tụng, yêu cầu này của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, thu thập, đánh giá đúng và đầy đủ tài liệu, chứng cứ đối với vụ án; Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 Thành phố Hồ Chí Minh) chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật; Nội dung kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của bị đơn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cùng quan điểm với Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 422 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;
- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tuyên xử:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Thị Tuyết T về việc buộc Công ty TNHH B phải trả số tiền thuê nhà còn nợ là 4.830.300.000 (Bốn tỷ tám trăm ba mươi triệu ba trăm nghìn) đồng và buộc Công ty TNHH B di dời toàn bộ tài sản của công ty, bàn giao lại hiện trạng trống căn nhà cho bà Bùi Thị Tuyết T.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Bùi Thị Tuyết T:

- Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà số công chứng 004179, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 10/10/2019 giữa bà Bùi Thị Tuyết T, ông Nguyễn Đình T1 (bà Bùi Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền) và Công ty TNHH T3 (tên mới Công ty TNHH B) vô hiệu.

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà tháng 10/2019 giữa bà Bùi Thị Tuyết T, ông Nguyễn Đình T1 (bà Bùi Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền) và Công ty TNHH T3 (tên mới Công ty TNHH B).

3. Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả của Hợp đồng thuê nhà số công chứng 004179, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 10/10/2019 giữa bà Bùi Thị Tuyết T, ông Nguyễn Đình T1 (bà Bùi Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền) và Công ty TNHH T3 (tên mới Công ty TNHH B) vô hiệu và dành quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án khác khi có yêu cầu.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, tổng cộng là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

H1 lại cho nguyên đơn Bùi Thị Tuyết T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.415.150 (Năm mươi sáu triệu bốn trăm mười lăm nghìn một trăm năm mươi) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002866 ngày 21/11/2024; số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003700 ngày 02/4/2025; số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003701

ngày 02/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH B chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0080912 ngày 03/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, hoàn lại cho Công ty TNHH B số tiền 1.700.000 đồng (Một triệu bảy Trăm ngàn đồng).

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (Sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 4, Tp.Hồ Chí Minh;
- THADS Tp.Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Anh Minh